



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA
Unità Procedimenti unici

DI NICOLA ROTTAMI SRL
Progetto di ampliamento con effetti di variante agli strumenti urbanistici ai sensi
del 1° comma dell'art. 8 del DPR n. 160/2010

RELAZIONE URBANISTICA



Comune di Forlì

Progettazione

Lorella Minoccheri

Sindaco

Gian Luca Zattini

Responsabile del Procedimento

Mara Rubino

Assessore Urbanistica e Edilizia privata

Daniele Mezzacapo

**Dirigente del Servizio Ambiente e
Urbanistica**

Simona Savini

1.	PREMESSA	4
2.	L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO CON EFFETTI DI VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ	5
3.	ITER DEL PROCEDIMENTO	6
4.	L'AZIENDA	7
5	VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ dei soggetti legittimati alla presentazione del titolo edilizio in variante urbanistica.....	8
6.	MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI.	10
7.	AREA DI INTERVENTO	11
7.1	LOCALIZZAZIONE	11
7.2	INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	12
8.	IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO	15
8.1	PARAMETRI EDILIZI ATTUALI	20
8.2	PARAMETRI EDILIZI DI PROGETTO	20
9.	ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA	21
9.1	ANALISI DELLE MODIFICHE URBANISTICHE	21
	MODIFICA CARTOGRAFICA	21
	MODIFICA NORMATIVA	21
	Art. 66 - Zona D7 (aree per depositi di materiali all'aperto)	21
9.2	DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	22
	Parcheggio Pubblico.....	23
	Parcheggio aziendale (privato)	23
9.3	ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO	23
9.3	CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – P.T.C.P. – ART. 19 – AREE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO	23
	CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA - PIANO REGIONALE DI GESTIONE DEI RIFIUTI E DELLE BONIFICHE	24
6.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	27
9.4	ANALISI DEL TRAFFICO	28
10.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI.....	29
10.1	VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	29
10.2	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	29
10.3	DIMENSIONAMENTO	29
10.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	29
10.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	29
10.6	PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982	29
10.7	VINCOLO IDROGEOLOGICO	29
10.8	RELAZIONE GEOLOGICA	30
11.	CONCLUSIONI	31

1. PREMESSA

Il Sig. MASSIMILIANO DI NICOLA, in qualità di legale rappresentante della società unipersonale “DI NICOLA ROTTAMI S.R.L.”, titolare di attività di commercio all’ingrosso di rottami ferrosi, metalli e materiali di recupero in genere, ha presentato al Comune un’istanza per **ampliamento del sito aziendale di via San Pietro in Arco, 2, in località Villa Rovere**, finalizzato a rispondere ad un incremento delle esigenze di spazio pertinenziale aziendale.

L’istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune in data **06/10/2023, in atti con PG 127300 e successive integrazioni.**

L’intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste sostanzialmente nella demolizione del capannone esistente e nella nuova costruzione di un capannone più grande, di una palazzina per uffici e di un’area di carico-scarico e manovra.

Trattandosi di intervento edilizio in variante agli strumenti urbanistici, promosso da un’azienda operante e regolarmente insediata sul territorio, e dato atto che lo strumento urbanistico vigente non individua aree sufficienti rispetto al progetto presentato, può essere applicata al caso la procedura semplificata di cui al primo comma dell’art. 8 del DPR 160/2010, che prevede che, qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate all’insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti (*rispetto al progetto presentato*), l’interessato possa richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Poiché l’esito favorevole della Conferenza di servizi, appositamente indetta, comporta la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l’assenso della Provincia espresso in tale sede, il verbale conclusivo della conferenza sarà sottoposto alla votazione del Consiglio Comunale nella prima seduta utile.

Trattandosi di ampliamento di attività aziendale regolarmente insediata e in attività, si può ritenere che la variante urbanistica richiesta consenta di associare, all’interesse del privato, gli elementi di interesse pubblico a seguito sintetizzati:

- consentire la prosecuzione di un’attività aziendale esistente, che diversamente dovrebbe affrontare costi di trasferimento e logistici che potrebbero impedirle di restare competitiva e/o sul mercato;
- consolidare/potenziare un’attività esistente, con conseguente beneficio occupazionale e per lo sviluppo del tessuto socioeconomico e produttivo forlivese;
- acquisire eventuali risorse economiche utilizzabili per la manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti (in caso di plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante).

2. L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO CON EFFETTI DI VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ

Per l'attivazione del procedimento di variante ex art. 8 del DPR 160/2010 la norma richiede:

- che lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- ovvero che lo strumento urbanistico individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ma queste siano insufficienti; in merito al significato di tale dicitura è stato chiesto apposito chiarimento al Servizio Giuridico della Regione, che ha specificato che l'insufficienza di aree è da intendersi in relazione al progetto presentato (dettato peraltro aderente al vigente art. 8, comma 1 del DPR 447/1998 (vedasi paragrafo 'Indisponibilità di aree').

Ad oggi, nel territorio del Comune di Forlì, le varianti urbanistiche relative all'ampliamento di insediamenti produttivi (rientrando in tale nozione *gli impianti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni*) promosse ai sensi del DPR 160/2010 hanno sempre previsto il rispetto dei seguenti requisiti fondamentali:

- l'insufficienza rispetto al progetto presentato di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- il regolare insediamento dell'attività;
- la configurazione dell'intervento quale ampliamento dell'insediamento originario in sostanziale contiguità: solo in tale caso, infatti, l'azienda può dimostrare l'insufficienza di aree rispetto al progetto presentato.

In aggiunta a tali presupposti, il 25/01/2011 con decisione di Giunta comunale n. 14 sono stati fissati i *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica* relativamente a titolarità ed ammissibilità dei progetti edilizi, da utilizzarsi nella valutazione istruttoria delle singole istanze.

Detti criteri in seguito sono stati ulteriormente integrati da quanto previsto all'Allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 129/2015.

Inoltre si dà atto che il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 24, del 21 dicembre 2017, "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" che, relativamente alle varianti per insediamenti produttivi, quale il caso in esame, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, all'art. 4 - Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (al comma 4, lett. a) consente di adottare – tra l'altro - "*Varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni contenute in leggi o piani generali o settoriali*".

La LR 24/2017 prevede all'art. 53, al comma 1, il ricorso al "Procedimento unico":

"Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli Enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;

b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività", da svolgersi secondo le modalità delineate nei commi da 2 a 9 dell'articolo richiamato.

E' evidente come anche il procedimento delineato dalla nuova legge urbanistica regionale confermi e rafforzi un percorso di variante urbanistica ad hoc atta a consentire un adeguamento gestionale, logistico e dimensionale, per dare una risposta efficace – con procedura semplificata e in tempi relativamente brevi - alle esigenze strategiche e di consolidamento delle aziende che costituiscono parte del tessuto economico e produttivo dei Comuni.

3. ITER DEL PROCEDIMENTO

Il progetto edilizio, avente effetto di variante agli strumenti urbanistici comunali, sarà sottoposto all'esame della conferenza di servizi, indetta in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi di quanto disposto dagli artt. 14-bis comma 7 e 14-ter della Legge 241/90, per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica.

Il verbale conclusivo dei lavori della conferenza sarà quindi inviato al Consiglio comunale.

La successiva approvazione - da parte del Consiglio Comunale - del predetto verbale conclusivo della conferenza di servizi, ove sussista l'assenso della Provincia, comporterà la variazione dello strumento urbanistico.

Divenuta efficace la variante, il dirigente SUAP adotterà l'atto di conclusione positiva del procedimento, che costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento (previa stipula di apposita convenzione urbanistica).

Si precisa che la regolamentazione che l'Amministrazione comunale aveva stabilito - con Delibera G.C. n. 294 del 4 dicembre 2012 sulla procedimentalizzazione delle varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 - una procedura articolata, obbligatoriamente, in due fasi:

- I fase o I sub-procedimento: dalla domanda dell'interessato, contenente di norma solo gli elaborati necessari per una valutazione urbanistica, alla formulazione della delibera di indirizzi del Consiglio Comunale;
- II fase o II sub-procedimento: dalla delibera di indirizzi all'emanazione del titolo unico in variante.

In base alle modifiche alla L. 241/90 "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*" apportate dalla L. n. 127/2016, con Delib. G.C. 182 del 13 giugno 2017, la prima fase (di informativa) è stata resa facoltativa e pertanto si attiva solo su richiesta volontaria del privato.

Inoltre, in conformità alla legislazione vigente, può essere facoltativamente attivata dall'impresa - in parallelo, in alternativa, o di seguito alla prima fase - la conferenza preliminare ai sensi dell'art. 14 co. 3 della L. 241/90.

4. L'AZIENDA

La società "DI NICOLA ROTTAMI S.R.L.", come da visura camerale in data 07/11/2023, ha sede legale a Forlì, località Villa Rovere, via San Pietro in Arco, 2, dove viene svolta anche l'attività aziendale. Non esistono sedi secondarie.

I dati anagrafici dell'azienda sono i seguenti:

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLÌ (FC) VIA SAN PIETRO IN ARCO 2 CAP 47121
Domicilio digitale/PEC	dinicolarottamisrl@pec.it
Numero REA	FO - 432334
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	04683040408
Partita IVA	04683040408
Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Data atto di costituzione	07/04/2023
Data iscrizione	13/04/2023
Data ultimo protocollo	01/11/2023
Presidente Consiglio Amministrazione	DI NICOLA MASSIMILIANO <i>Rappresentante dell'Impresa</i>
Vice Presidente Del Consiglio D'amministrazione	DI NICOLA ANTONELLO

Oggetto sociale - La società ha per oggetto le seguenti attività (da visura camerale):

"IL COMMERCIO ALL'INGROSSO DI ROTTAMI FERROSI E METALLICI, NONCHE' DI MATERIALI DA RECUPERO IN GENERE; - LA COMMERCIALIZZAZIONE DI SEMILAVORATI E PRODOTTI FINITI; - L'IMPORTAZIONE E L'ESPORTAZIONE DEI SUDDETTI MATERIALI; - LA COMMERCIALIZZAZIONE DI BENI USATI; OGNI ALTRA ATTIVITA' ECONOMICA COLLEGATA DA UN VINCOLO DI STRUMENTALITA', ACCESSORIETA' E COMPLEMENTARIETA' CON LE ATTIVITA' SOPRA INDICATE. LA SOCIETA' POTRA' INOLTRE ASSUMERE PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' O ENTI A MERO SCOPO DI INVESTIMENTO E NON DI COLLOCAMENTO E NEL RISPETTO DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE SPECIALE IN MATERIA E POTRA' ALTRESI' ASSUMERE L'AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' PARTECIPATA, NEI LIMITI CONSENTITI DALLA LEGGE. CON I LIMITI SOPRA SPECIFICATI, AI FINI DEL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, LA SOCIETA' POTRA' PERTANTO EFFETTUARE TUTTE LE OPERAZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI ED OGNI ALTRA ATTIVITA' CHE SARA' RITENUTA NECESSARIA O UTILE, CONTRARRE MUTUI ED ACCEDERE AD OGNI ALTRO TIPO DI CREDITO E/O OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA, CONCEDERE GARANZIE REALI, PERSONALI, PEGNI, PRIVILEGI SPECIALI, E PATTI DI RISERVATO DOMINIO, ANCHE A TITOLO GRATUITO SIA NEL PROPRIO INTERESSE CHE A FAVORE DI TERZI, ANCHE NON SOCI. SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 26 DEL D.L. 179/2012, DELL'ART. 50-QUINQUIES T.U.F. E DALL'ART. 100-TER T.U.F. E' ESPRESSAMENTE ESCLUSA DALL'ATTIVITA' SOCIALE LA RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO E L'ACQUISTO E LA VENDITA MEDIANTE OFFERTA AL PUBBLICO DI STRUMENTI FINANZIARI DISCIPLINATI DAL T.U.I.F. (D. LGS. 24/2/1998 N 58), NONCHE' OGNI ALTRA ATTIVITA' RISERVATA PER LEGGE. E' ALTRESI' ESCLUSA, IN MANIERA TASSATIVA, QUALSIASI ATTIVITA' CHE SIA RISERVATA AGLI ISCRITTI IN ALBI PROFESSIONALI PREVISTI DAL D. LGS. 58/98."

L'attività prevalente esercitata dall'impresa è quella di "COMMERCIO ALL'INGROSSO DI ROTTAMI METALLICI, FERROSI E NON, ED ALTRO MATERIALE DA RECUPERO IN GENERE; NONCHE' SOTTOPRODOTTI, METALLICI E NON DELLA LAVORAZIONE INDUSTRIALE".

Non sono presenti addetti occupati nell'unica unità locale dell'azienda (Dati rilevati al 30/06/2023 – Fonte INPS).

5 VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ dei soggetti legittimati alla presentazione del titolo edilizio in variante urbanistica

In primo luogo, ai fini di definire la procedibilità del presente progetto edilizio di ampliamento aziendale - comportante variante urbanistica agli strumenti vigenti - è necessario verificare la titolarità della Richiedente all’attivazione del procedimento di variante urbanistica, come richiesto dai *Criteri per l’esame delle proposte di variante urbanistica*, determinati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 129/2015.

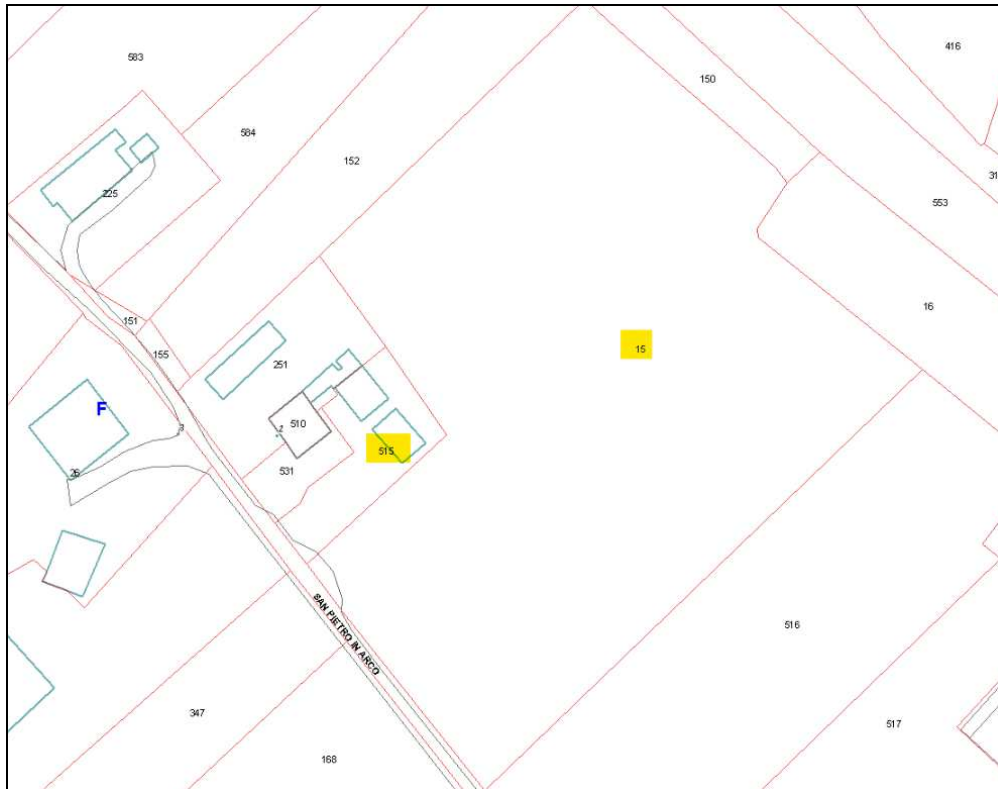
Da quanto dichiarato nelle domande in atti e dalle relazioni in atti e sulla base dei controlli effettuati sulle intestazioni catastali delle aree interessate dal procedimento di variante urbanistica, emerge la seguente situazione patrimoniale (vedasi Relazione Tecnica):

- PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO L’ATTUALE SEDE AZIENDALE:
Edificio e area aziendale esistente - Fg 211, part. 515 (parte, corrispondente alla zona urbanistica D7) → proprietà Sig. MASSIMILIANO DI NICOLA
- PROPRIETÀ DEI TERRENI INTERESSATI DALL’INTERVENTO DI AMPLIAMENTO
Area di ampliamento – Fg 211 part. 15 (parte) → proprietà Sig. MASSIMILIANO DI NICOLA

Il Sig. Massimiliano Di Nicola - persona fisica - è proprietario della sede aziendale attuale, locata all’azienda DI NICOLA ROTTAMI SRL in ragione di regolare contratto di locazione commerciale stipulato a decorrere dal 17/04/2023, registrato in data 09/05/2023.

Il Sig. Massimiliano Di Nicola - persona fisica – è altresì proprietario dei terreni oggetto di ampliamento. L’ingresso da parte dell’azienda DI NICOLA ROTTAMI SRL nella nuova unità locale è subordinato alla stipula di regolare contratto di locazione commerciale con il Sig. Massimiliano Di Nicola.

L’istanza può pertanto ritenersi conforme ai Criteri determinati dal Consiglio Comunale in relazione alla titolarità alla presentazione del titolo edilizio in variante.



6. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Come si evince dalla visura camerale e dalla Relazione aziendale, presentata a firma del Legale rappresentante Sig. Massimiliano Di Nicola, l’azienda si occupa di: attività di commercio all’ingrosso di rottami ferrosi e metallici, nonché di materiali da recupero in genere; commercializzazione di semilavorati e di prodotti finiti; importazione e esportazione dei suddetti materiali; commercializzazione di beni usati; ogni altra attività economica collegata da un vincolo di strumentalità, accessorietà e complementarietà con le attività sopra indicate.

L’attività di rottamazione risulta autorizzata con:

- 1) Autorizzazione unica provinciale – determinazione dirigenziale n 1179/2015 e determinazione dirigenziale ARPAE DET-AMB-2023-2746/2023;
- 2) Iscrizione Trasporto rifiuti non pericolosi ex art. 214/2016 Dlgs 152/2006 rilasciata dall’Albo Nazionale Gestori ambientali, sezione regionale Emilia-Romagna, n. BO28743, pg 31141/2023.

La società è nata nel 2017 come impresa individuale “DI NICOLA ROTTAMI di DI NICOLA MASSIMILIANO”, e svolgeva attività di commercio all’ingrosso di rottami ferrosi, materiali e materiali di recupero in genere.

L’attività era svolta negli immobili oggi catastalmente distinti al Fg 211, part. 515 (parte) e 15 (parte) in ragione di una scrittura privata di affitto d’azienda con il precedente proprietario Sig. Gabriele Lombardi con decorrenza 1/1/2018.

L’impresa nel corso degli anni ha visto una graduale crescita della propria attività, come desumibile dai fatturati dichiarati (*Relazione Aziendale, in atti con PG 127300/2023*); ciò ha spinto il proprietario a ristrutturare l’impresa per meglio accedere ai finanziamenti bancari e per collocarsi sul mercato con una struttura societaria più evoluta, facendo confluire l’impresa individuale in una società di capitali.

In funzione dell’espansione, nell’aprile 2023 il Sig. Massimiliano Di Nicola ha acquistato, sempre dal Sig. Gabriele Lombardi, la piena proprietà dell’immobile, prima in affitto d’azienda.

Tale acquisto è funzionale al progetto di ampliamento in esame, con il quale l’azienda si prefigge di raggiungere i seguenti obiettivi:

- Accedere e uscire dallo stabilimento con una maggiore sicurezza
- Realizzare un fabbricato in cui eseguire i processi di recupero relativi ai RAEE (Rifiuti da Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche)
- Effettuare parte dei processi di recupero al coperto
- Migliorare la sicurezza (DLgs 81/2008)
- Migliorare il proprio parco autorizzativo estendendo le autorizzazioni attualmente concesse all’impresa
- Installare presse e cesoie oleodinamiche e altre attrezzature più moderne

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 LOCALIZZAZIONE

L’area su cui ricade l’intero intervento è situata nella zona sud ovest del Comune di Forlì, in località Villa Rovere, in prossimità del confine con il Comune di Castrocaro terme e Terra del Sole.

L’area occupata dallo stabilimento esistente è ubicata in prossimità della SS 67 Ravenna-Firenze, in fregio alla Via San Pietro in Arco e ha una superficie pari a circa **mq. 1.720**. La sede aziendale è costituita da un capannone in carpenteria metallica, da una tettoia ad esso addossata e dalla relativa area di pertinenza, acquistati nel corso degli anni, come si evince dalla Relazione Aziendale (Relazione Aziendale, in atti con PG 127300/2023).

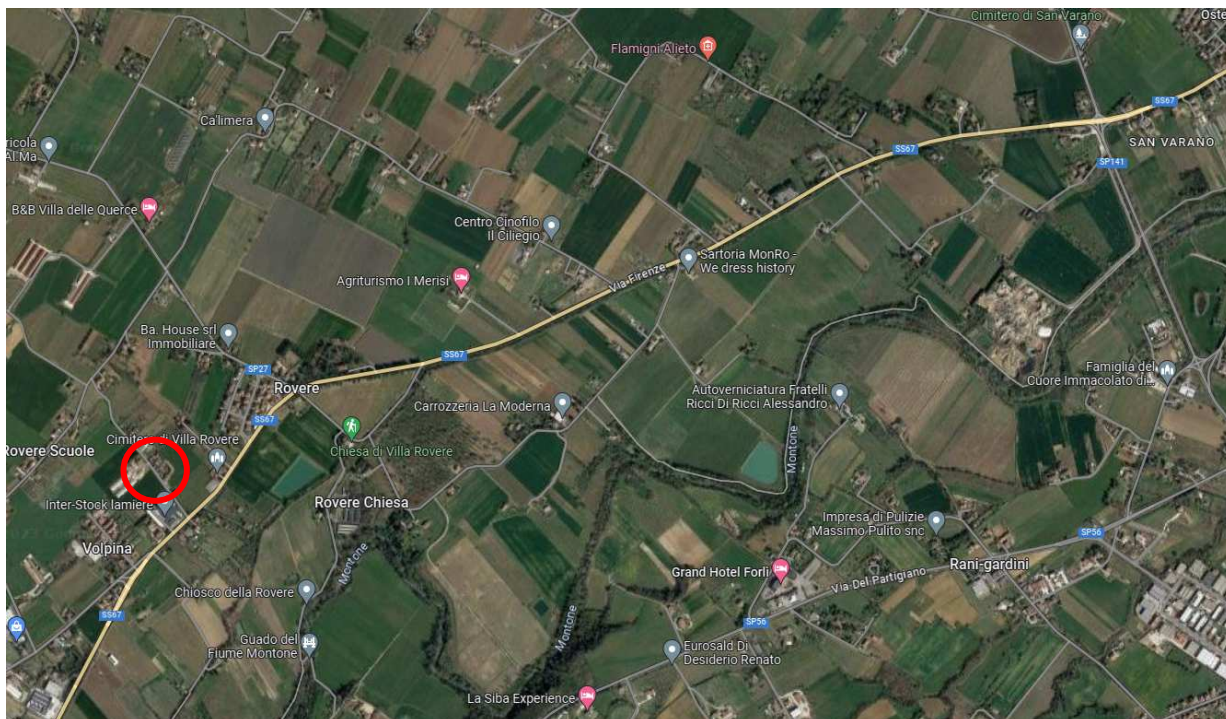
L’area è circoscritta dalla Via San Pietro in Arco a sud, da terreni agricoli (zona produttiva agricola normale E1) ed è prossima al cimitero di Villa Rovere in fregio alla SS 67 (via Firenze).

L’area è urbanisticamente classificata negli strumenti urbanistici vigenti come sottozona D7 Art. 66 - Zona D7 (aree per depositi di materiali all’aperto) ed è soggetta a intervento diretto, normato dall’art. 66 del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (RUE).

L’area prescelta per il nuovo ampliamento, avente un’estensione pari a circa **mq. 2.386** fronteggia anch’essa la Via San Pietro in Arco. Ricade in parte all’interno del sedime aziendale già costituito (zona D7 11), ma mai attuato e quindi ad oggi decaduto, e in parte in zona agricola.

L’ampliamento è finalizzato a ottimizzare il layout aziendale anche in ragione di una migliore accessibilità.

L’area aziendale esistente e l’ampliamento di progetto hanno una superficie fondiaria pari a **mq. 4.106**.



Inquadramento territoriale

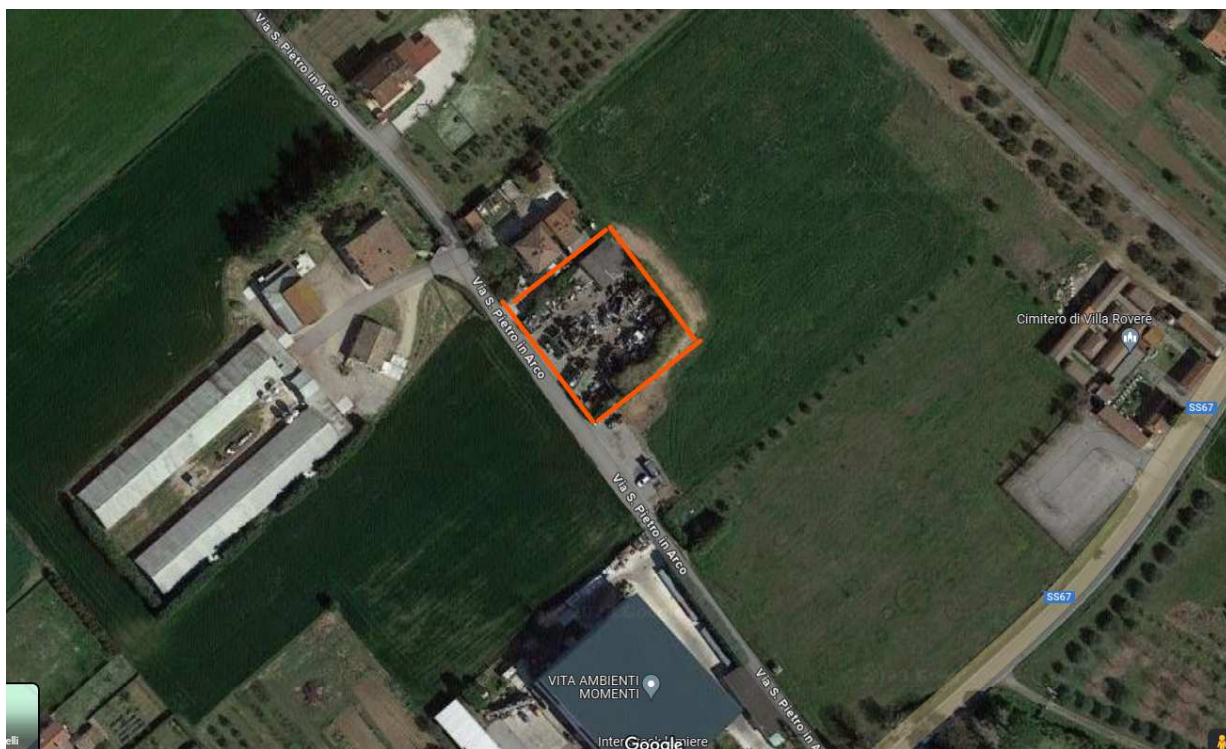
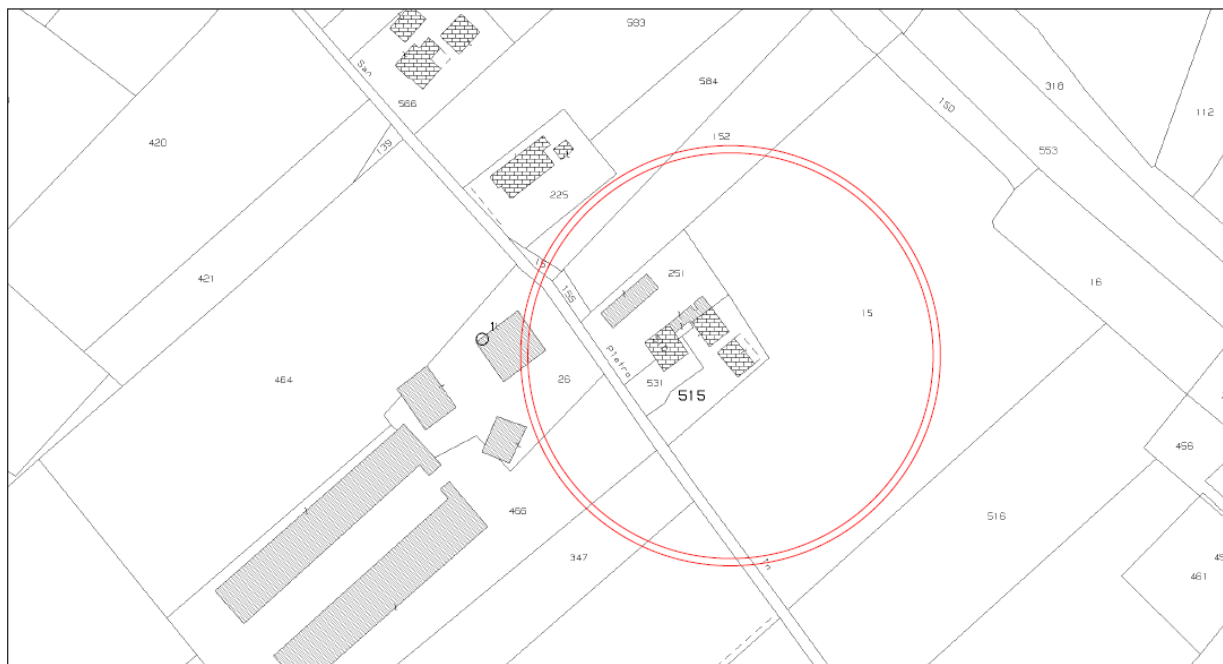


FOTO AEREA – INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO E STABILIMENTO ESISTENTE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FOGLIO n. 49

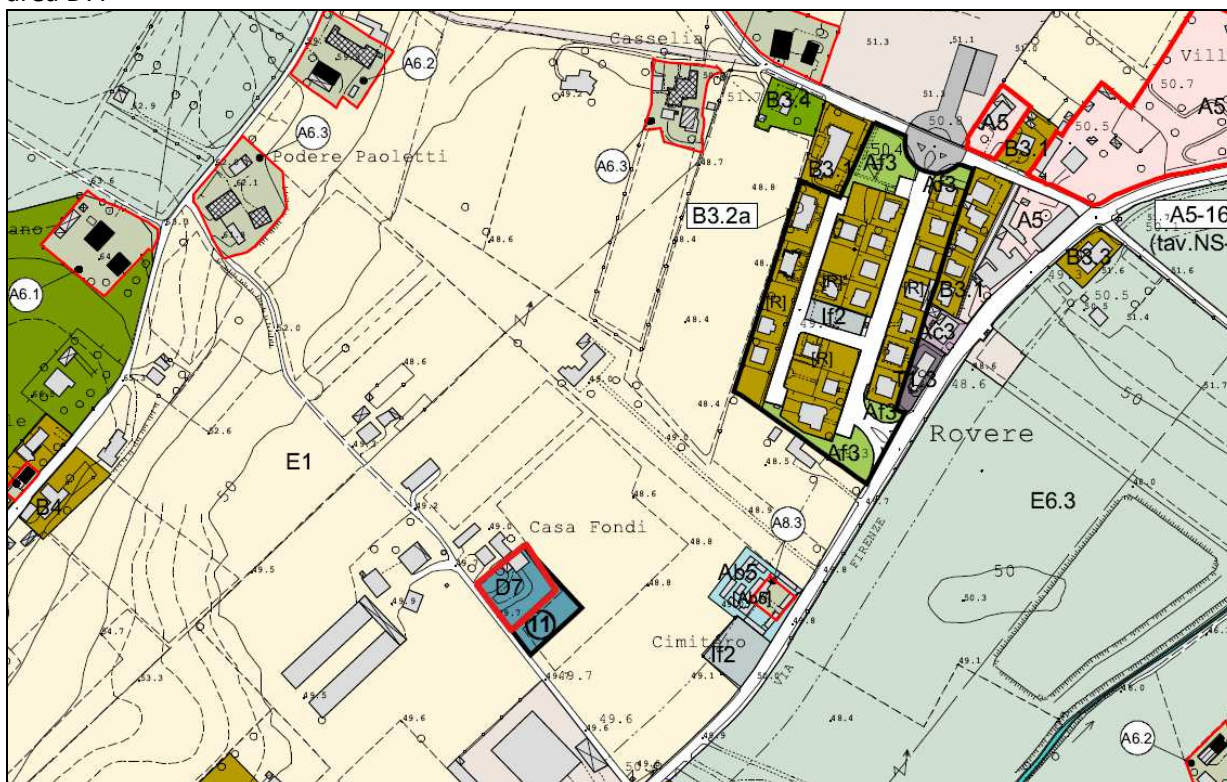
7.2 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Come si riscontra dall'esame della cartografia di POC e di RUE, il lotto produttivo occupato dall'azienda è circoscritto a ovest da abitazioni in zona dalla zona agricola.

Infatti il lotto aziendale con soprastante capannone, tettoia e area di deposito/rottamazione, corrisponde nello strumento urbanistico vigente alla zona D7 (normale) di RUE.

L’adiacente previsione di ampliamento D7(11) a Est infatti non è più in vigore, in quanto approvata con deliberazione consiliare n. 2 del 16/01/2016 previo assenso condizionato della Provincia (decreto del Vicepresidente della Provincia n. 107172/20 del 28/11/2014) e pertanto inserita nella cartografia del RUE – ma mai attuata per inerzia del precedente proprietario (Sig. Gabriele Lombardi) e pertanto ad oggi decaduta.

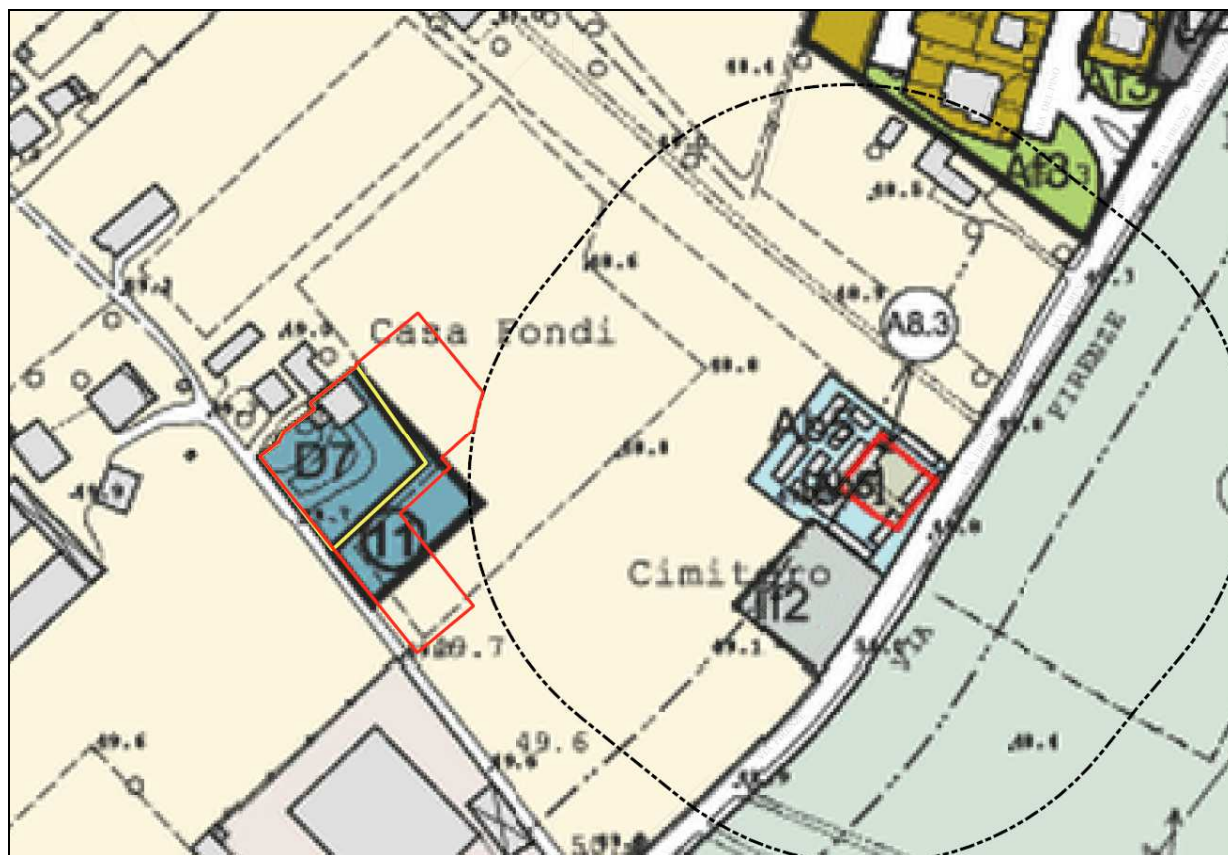
Di tale previsione non si può pertanto tener conto nelle valutazioni urbanistiche sulla proposta in esame, considerando come stato attuale “di partenza” per la variante agli strumenti urbanistici la sola area D7.



RUE – TAVOLA P 26 – stato attuale con individuazione della sede aziendale esistente

Nell’immagine successiva è riportata la zona D7 sede attuale e l’area di ampliamento proposta nel progetto.

Le superfici saranno calcolate puntualmente in sede di prima conferenza di servizi.



CONFRONTO STATO ATTUALE / STATO MODIFICATO SU BASE RUE

Pertanto, l'unica possibilità per dare una risposta alle esigenze aziendali di nuovi spazi pertinenziali è quella di espandere l'area produttiva sulla limitrofa zona agricola a est, escludendo i terreni ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

Come si è visto, il sedime aziendale attuale è occupato da un edificio esistente in carpenteria metallica, al quale risulta addossata una tettoia.





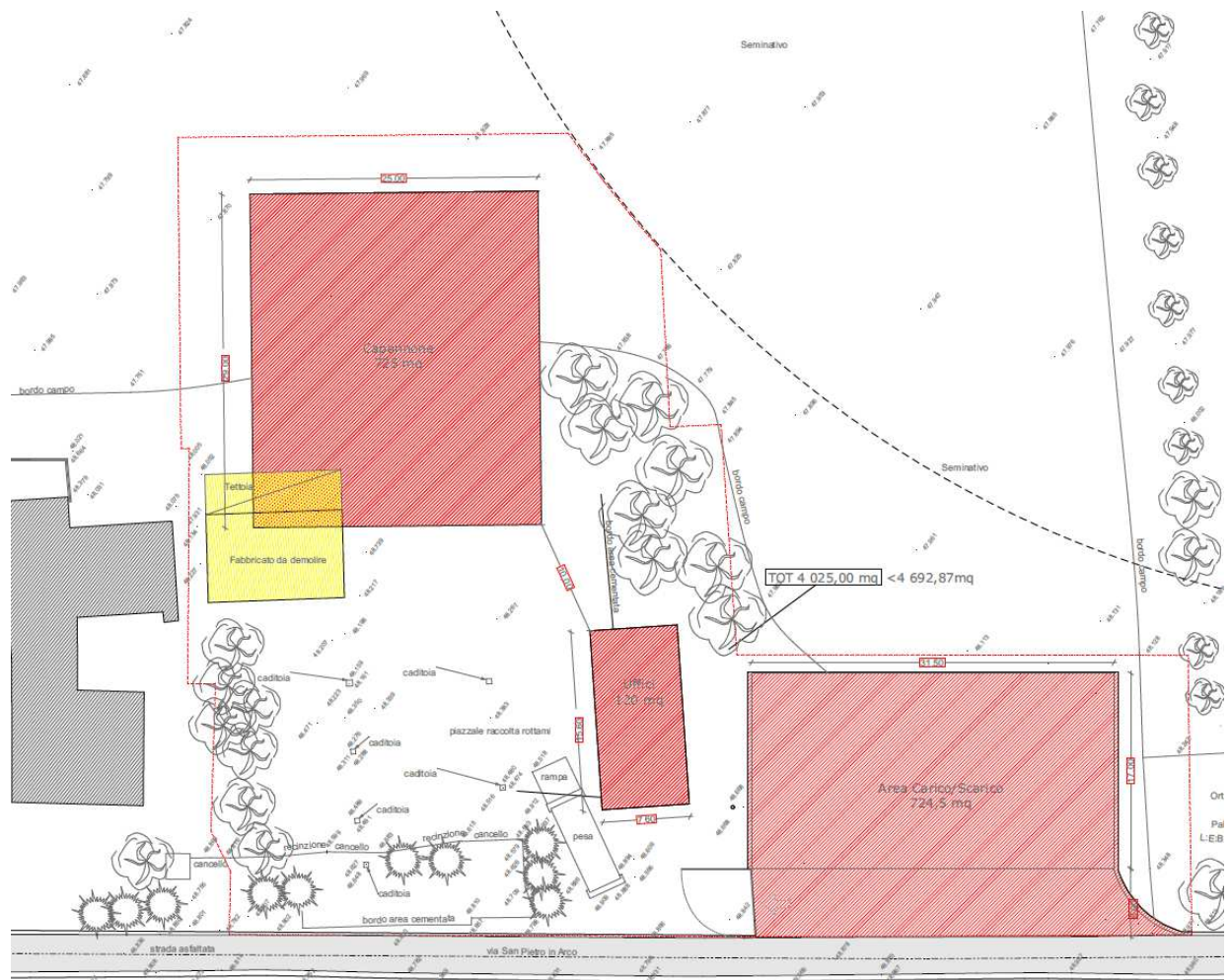
Gli elaborati progettuali presentati dai tecnici della proprietà prevedono:

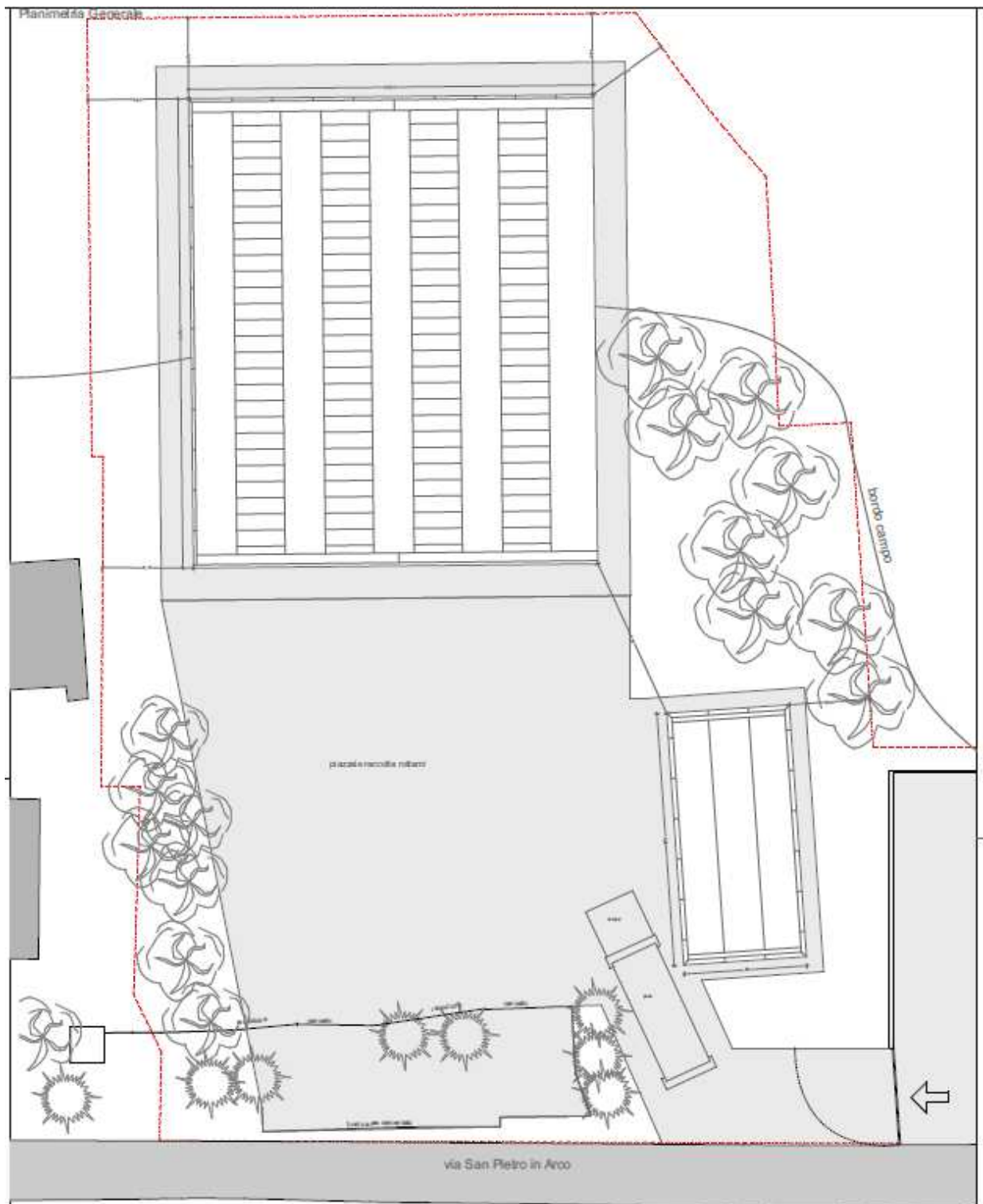
- a) la realizzazione di un’area di carico/scarico davanti all’attuale 1° ingresso, venendo da Via san Pietro in Arco, di mq. 725 con un ulteriore accesso di lato (sx) oltre ai 2 cancelli esistenti;
- b) la demolizione dei fabbricati esistenti di superficie pari a circa 116 mq;
- c) la realizzazione di un nuovo capannone monopiano di mq. 725 di SC;
- d) la realizzazione di un nuovo fabbricato monopiano ad uso uffici, archivio e servizi di mq. 120 di SC

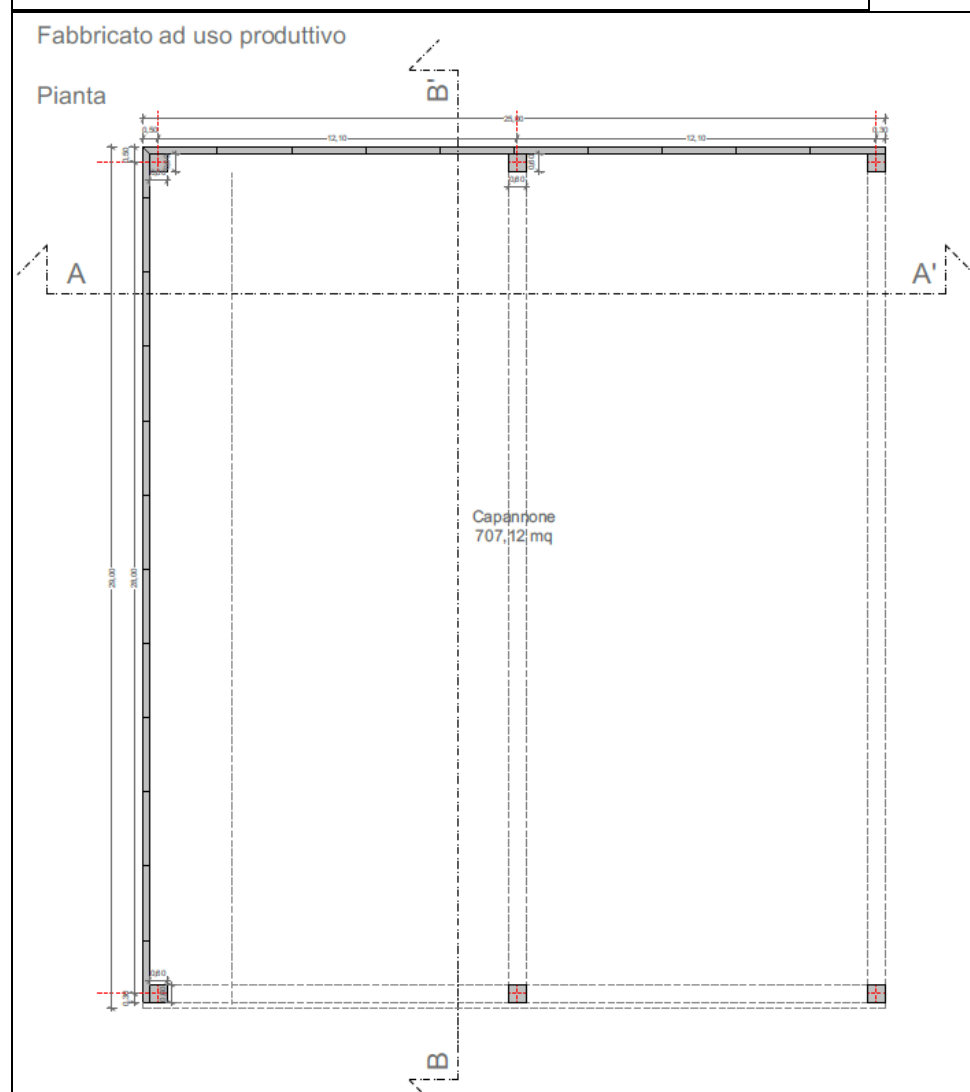
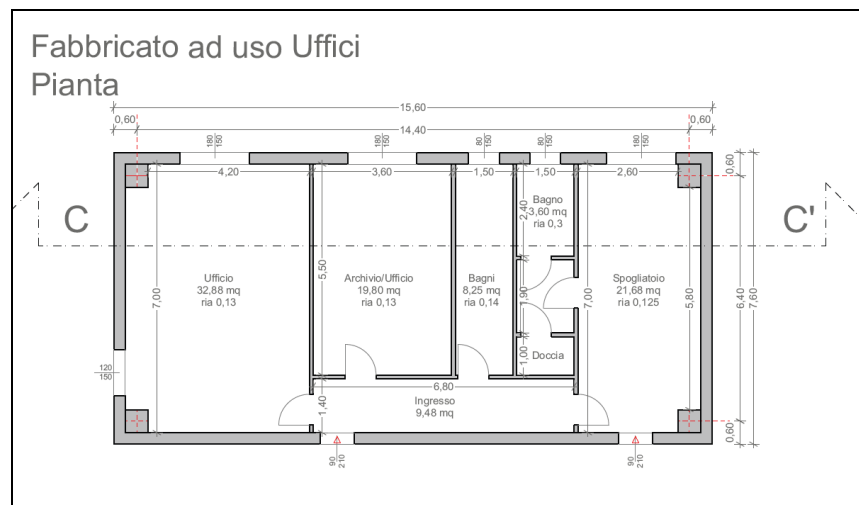
L’accessibilità all’area oggetto d’intervento è ottenuta attraverso un nuovo ingresso/uscita carrabile, realizzato in fregio alla Via San Pietro in Arco, che dovrà sostituire gli attuali accessi carrabili.

Di fronte al nuovo capannone di progetto è prevista un’area di manovra e ritorno dopo la pesa.

Il progetto non contiene una planimetria del layout aziendale e dei flussi interni dei mezzi.







L’intervento di ampliamento viene proposto per garantire un miglioramento della sicurezza delle fasi di carico scarico e delle lavorazioni.

Le motivazioni dell’ampliamento proposto – desunte dalla Relazione Aziendale sottoscritta dal legale rappresentante dell’azienda e allegata all’istanza - sono riportate al precedente paragrafo 6 della presente Relazione urbanistica.

8.1 PARAMETRI EDILIZI ATTUALI

I parametri edilizi attuali della Zona D7 sede dell’attività di rottamazione ESISTENTE consentono in termini di superficie complessiva un indice di utilizzazione fondiaria massimo $UF = \frac{SC}{SF}$ non superiore a 0,25 mq/mq.

E’ inoltre ammesso l’ampliamento a tantum del 10% della SC esistente al 03/07/2000, ai sensi dell’art. 24 del RUE; nel presente caso il capannone esistente ha una SC di circa mq. 116.

8.2 PARAMETRI EDILIZI DI PROGETTO

Come si è visto, il progetto prevede:

- SF Zona D7 attuale mq. 1.720
- SF Zona D7 di progetto mq. 4.106
- Differenza SF ante e post intervento mq. 2.386

La superficie fondiaria SF di progetto supera la superficie fondiaria esistente, corrispondente alla zonizzazione D7 (normale) del RUE.

Viene esclusa dal conteggio dell’esistente l’area D7 (11) che, come si è detto sopra, originava da una precedente variante urbanistica, oggi decaduta in quanto mai attuata.

Il superamento della superficie fondiaria originaria non è attualmente ammissibile dai Criteri per l’esame delle “varianti SUAP”, stabiliti con atto di Giunta comunale n. 14 del 25/01/2011, ulteriormente integrati da quanto previsto all’Allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 129/2015.

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

Si procede comunque a una prima e provvisoria redazione degli elaborati urbanistici (modificati sulla base del progetto presentato) per l'esame dell'istanza da parte della conferenza di servizi, anche se il superamento del parametro della superficie fondiaria stabilito nei Criteri del Consiglio comunale non consente di approvare la variante urbanistica da parte dello stesso Consiglio.

9.1 ANALISI DELLE MODIFICHE URBANISTICHE

Il progetto edilizio comporta una variante urbanistica normativa e cartografica al RUE vigente.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Si tratta di ampliare la superficie fondiaria classificata come zona D7 nella tavola P26 del RUE vigente, mediante:

- stralcio della previsione D7(11), decaduta perché inattuata dalla proprietà;
- trasformazione urbanistica dell'area adiacente agricola nella nuova zona D7 (11).

MODIFICA NORMATIVA

La variante urbanistica consiste anche nella modifica normativa dell'Art. 66 - Zona D7 (aree per depositi di materiali all'aperto).

In particolare:

- a) viene aggiornata la norma all'avvenuta decadenza della variante previgente relativa all'area D7 11 (previsione decaduta in quanto mai attuata dal precedente proprietario) mediante lo stralciando del comma 5 di riferimento;
- b) il comma 5 stralciato viene sostituito dal nuovo comma riguardante l'area in esame.

Si riporta lo stralcio della normativa modificata:

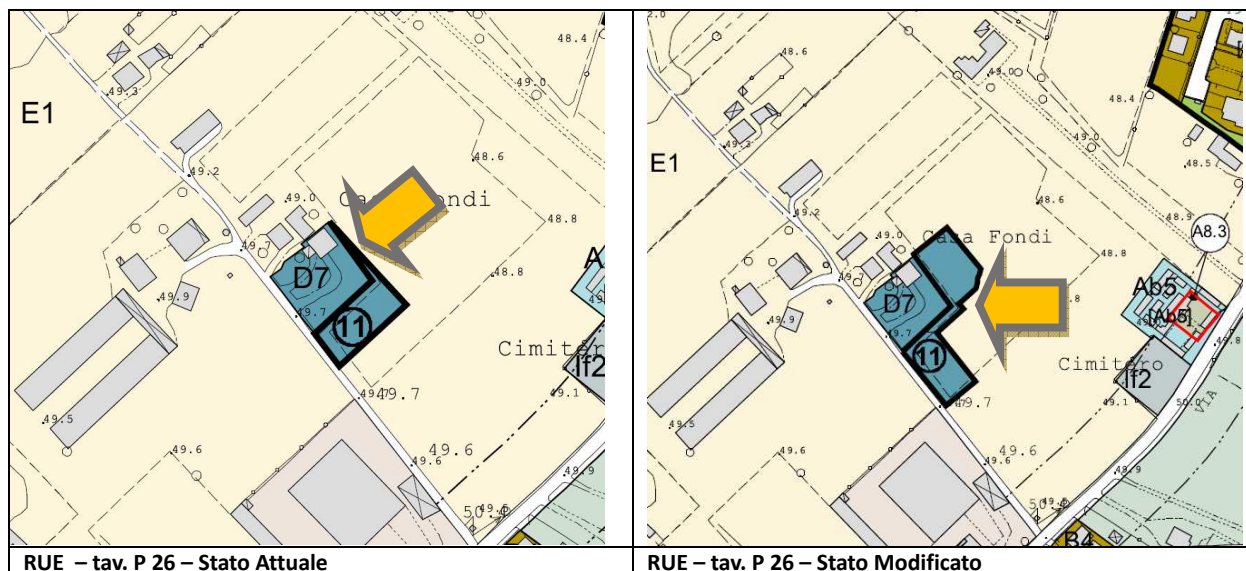
Art. 66 - Zona D7 (aree per depositi di materiali all'aperto)

1. Il RUE individua porzioni di territorio specificamente destinate all'attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti (funzione legata alla commercializzazione) o funzionali ad attività di rottamazione.
2. La zona D7 si articola in due tipologie, in relazione alla diversa relazione delle attività insediate con l'ambiente:
 - Depositi di materiali e prodotti (materiali e manufatti edilizi e di cantiere, depositi ed esposizioni di roulotte, motocaravan, autoveicoli, ecc.): SC massima per singola attività insediata o da insediare 150 mq.
 - Depositi di materiali di rottamazione (autoveicoli, impianti, materiali edili, ecc.): UF = 0,25 mq/mq per singola attività insediata o da insediare.
3. Per le aree D7 individuate nelle tavole P26, P39 con specifica simbologia (©) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
4. Per l'area D7 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (Ⓜ) l'utilizzo della quota di ampliamento assegnata è subordinata alla realizzazione:
 - di una fascia di verde di mitigazione di idonea larghezza a protezione delle abitazioni esistenti;
 - dei posti auto esterni con fondo permeabile.
5. ~~L'attuazione dell'area D7 individuata nella tavola P27 con specifica simbologia (11) è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 19/11/2016.~~
 - ~~In particolare, si richiamano le condizioni formulate nel Decreto del Presidente della Provincia n. 20/2014:~~
 - ~~l'area è priva di potenzialità edificatoria e può usufruire unicamente dalla potenzialità dell'area D7 adiacente, per un massimo di mq 85 di St;~~

- ai sensi del comma 11 delle NTA di PSC è fatto divieto di utilizzare l’area per stoccare prodotti non agricoli;
- sull’area non sono ammesse varianti urbanistiche che introducano destinazioni di zona diverse da quella assentita, fatto salvo il ripristino della destinazione agricola originaria;
- gli stalli dei posti privati e privati di uso pubblico devono essere realizzati in autobloccante aperto, o altro elemento drenante equivalente;
- dovranno essere attivate misure per la programmazione di un razionale uso delle acque, incentivando forme di risparmio idrico per le diverse utilizzazioni.

5. La sottozona D7 individuata nella tavola P26 con il simbolo 11 è attuabile mediante intervento diretto, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d’uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d’assenso, convenzione) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____. La potenzialità edificatoria massima è pari a mq. _____ di SC con SQ massima pari a mq. _____.

Gli elementi di variante urbanistica sopra illustrati comportano una modifica cartografica alla tavola P 26 di RUE e alla relativa legenda, che consiste nella ripermimetrazione dell’ambito di intervento con apposizione di simbolo 11, che rimanda alla norma specifica (art. 66, comma 5 del RUE).



9.2 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto nella tabella al paragrafo 8.1, il progetto presentato comporta un incremento di superficie fondiaria SF.

Si è optato urbanisticamente per l’estensione di un’area di rottamazione D7, soggetta a intervento diretto con prescrizioni specifiche (regolate anche dalla redigenda convenzione/tipo prevista negli indirizzi del Consiglio comunale per le cosiddette “varianti SUAP”), per le seguenti motivazioni:

- l’area attualmente sede dell’attività risulta già classificata nel RUE come produttiva per impianti di rottamazione (D7);
- l’ampliamento per dimensioni e caratteristiche insediative non presenta complessità tali da richiedere l’attuazione con modalità diverse dall’intervento diretto (PUA o Progetto unitario convenzionato);

- si tratta di un’unica azienda;
- vi è un coinvolgimento diretto dell’operatore nell’esecuzione dell’intervento dall’inizio alla fine del processo edilizio;
- la normativa che regola i procedimenti unici per l’ampliamento delle attività d’impresa si pone come obiettivi principali la semplificazione, lo snellimento e la celerità del procedimento e dell’attuazione; obiettivi che non si coniugano coi tempi di durata di altri procedimenti (es. PUA).

Quindi, in considerazione della effettiva natura del complesso aziendale esistente oggetto di ampliamento, che si è consolidato in loco come zona di completamento terziaria D7, **si procede a conteggiare e verificare le dotazioni territoriali di progetto (verde e parcheggi) con riferimento ai quantitativi e alle modalità propri delle zone di completamento, secondo quanto prescritto dal RUE d’Unione (tab. 2.2.1.1).**

PARCHEGGIO PUBBLICO

Dovrà essere assicurata, per la quota di ampliamento di progetto, la monetizzazione dei parcheggi pubblici, così come previsto dal RUE d’Unione, Capo 2.2, art. 2.2.1 , tab. 2.2.2.1 – Sottocategoria funzionale PRODUTTIVO (lett. C – **Usò C9 – Deposito e selezione e commercializzazione dei materiali di recupero – rottamai e altri**) - pari a **1 posto auto ogni 45 mq di Sc.**

PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)

Dovrà pertanto essere assicurato, per la quota di ampliamento di progetto, il reperimento dei parcheggi pertinenziali privati, così come previsto dal RUE d’Unione, Capo 2.2, art. 2.2.1, tab. 2.2.2.1 – Sottocategoria funzionale PRODUTTIVO (**lett. C – Usò C6a – attività manifatturiere industriali e artigianali**) pari a **1 posto auto/130 mq. di Sc.**

Si precisa inoltre che l’articolo 2.4.1. comma 12 delle NTA di RUE Unione prevede che per i locali ad uso magazzino, depositi e stoccaggio - posti all’interno di edifici destinati a uso “PRODUTTIVO” - non sia dovuto il reperimento della quota di parcheggio pertinenziale.

9.3 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

Tutte le valutazioni - in relazione alle potenziali interferenze delle trasformazioni urbanistiche proposte con il sistema ambientale e con il sistema delle tutele – sono contenute nel Rapporto ambientale (Valsat) in atti, redatto dal tecnico incaricato dalla proprietà, ed al quale si rimanda per ogni approfondimento, **segnalando sin d’ora che il documento è carente sotto il profilo del traffico e andrebbe adeguato.**

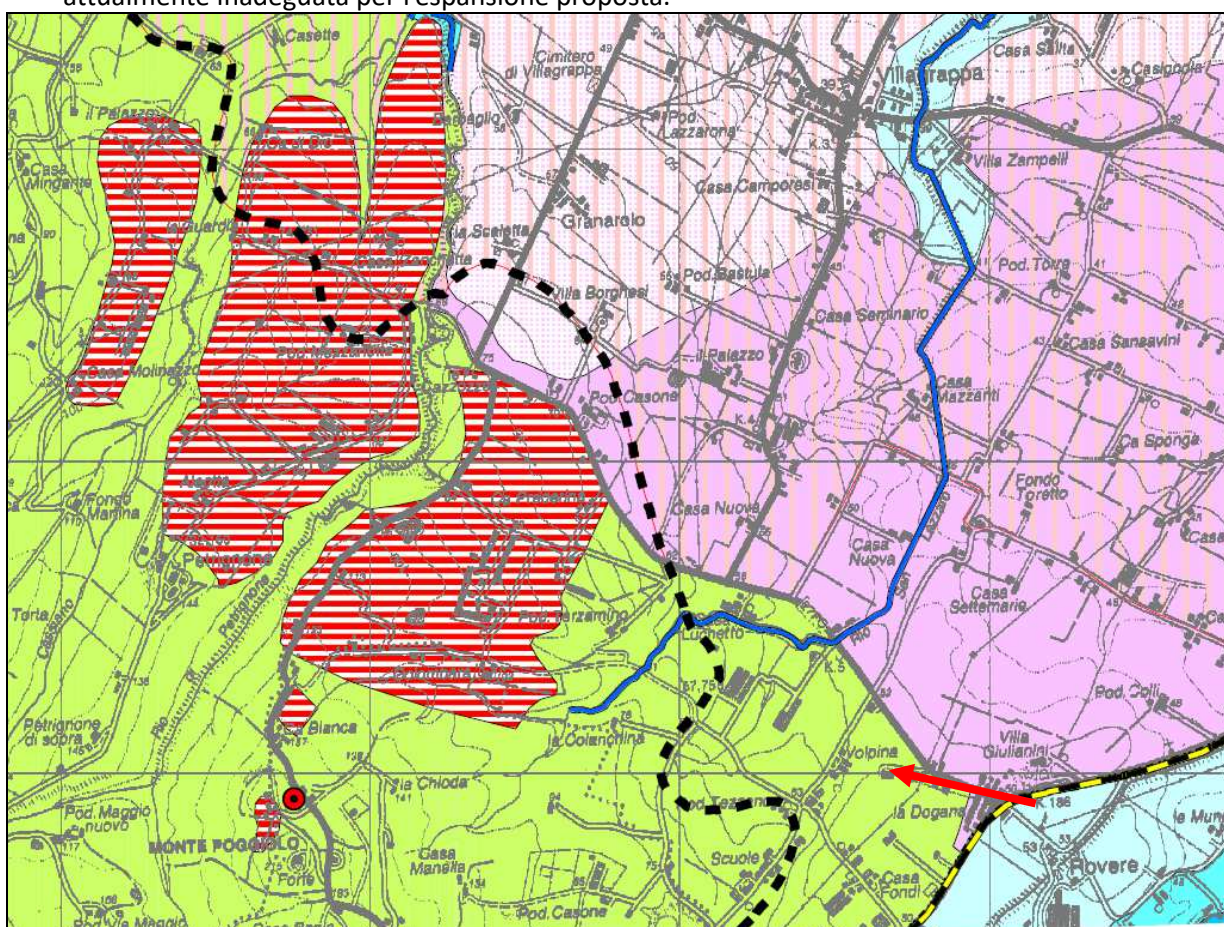
9.3 CONFORMITA’ ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – P.T.C.P. – ART. 19 – AREE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO

Per quanto concerne la tutela ex art. 19 delle Norme di PTCP (aree di particolare interesse paesaggistico ambientale) si attesta:

- che le zone D7 per loro natura e destinazione d’uso sono contingentate sul territorio ed attualmente sature; inoltre nel caso specifico non si tratta dell’individuazione di una nuova

previsione, ma dell’ampliamento di una previsione esistente (da ricondursi al mero raddoppio, nel rispetto dei Criteri consiliari). Tale fabbisogno non può essere altrimenti soddisfacibile, in quanto l’ampliamento dell’insediamento produttivo deve avvenire in contiguità alla sede esistente, a pena di costi di delocalizzazione e di trasferimento dell’attività;

- che la previsione è compatibile con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali; in particolare dovranno essere realizzate le barriere verdi costituite da specie arboree a rapido accrescimento di altezza non inferiore a mt. 2, richieste dall’art. 4.7.23 lett. b) del RUE Unione per gli insediamenti di rottamazione; inoltre dagli esiti della conferenza di servizi potranno emergere eventuali prescrizioni costruttive da parte degli enti di pianificazione sovraordinati;
- che la nuova previsione è in sostanziale contiguità con il perimetro di territorio urbanizzato (come attestato dalla tavola VA 26) ed è servita dalla rete infrastrutturale esistente, anche se attualmente inadeguata per l’espansione proposta.



PTCP – TAV. 2 – zona art. 19 art 19

CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA - PIANO REGIONALE DI GESTIONE DEI RIFIUTI E DELLE BONIFICHE

L’attività costituisce IMPIANTO PER TRATTAMENTO RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI (RSnP).

In quanto tale, ogni eventuale ampliamento sul territorio è soggetto al rispetto del Piano regionale dei rifiuti e delle bonifiche (PRRB) il quale, all’art. 21, comma 2, sancisce che la pianificazione comunale non può prevedere - per gli impianti di recupero dei rifiuti non pericolosi, quale l’impianto in

questione - vincoli più restrittivi rispetto ai vincoli previsti per gli impianti industriali (normali) e che tale dispositivo prevale sulle disposizioni incompatibili.


Pertanto, con riferimento al territorio comunale di Forlì, richiamata la Nota Operativa dirigente Servizi Ambiente e Urbanistica in data 02/12/2022 avente oggetto "INSEDIAMENTO IMPIANTI DI RECUPERO RIFIUTI NON PERICOLOSI - NOTA OPERATIVA", si precisa:

- che gli impianti di recupero di rifiuti non pericolosi ricadono nell'Uso "C6a – Attività manifatturiere industriali e artigianali - Tab. 1.2.5.1 del Rue d'Unione", e sono pertanto soggetti alle condizioni di insediamento normativamente previste dagli strumenti urbanistici comunali per l'insediamento dell'uso C6a;
- che, una volta soddisfatta la condizione 1, l'eventuale presenza del vincolo di "area indisponibile" nella tavola 5A del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) non costituisce impedimento all'insediamento di tale tipologia di impianto, in virtù del citato art. 21 comma 2 del Piano regionale rifiuti e bonifiche (PRRB), che prevale anche sulla pianificazione provinciale;
- resta fermo che gli impianti di recupero dei rifiuti pericolosi ricadono invece nell'Uso C9 e siano pertanto soggetti alle limitazioni urbanistiche conseguenti.

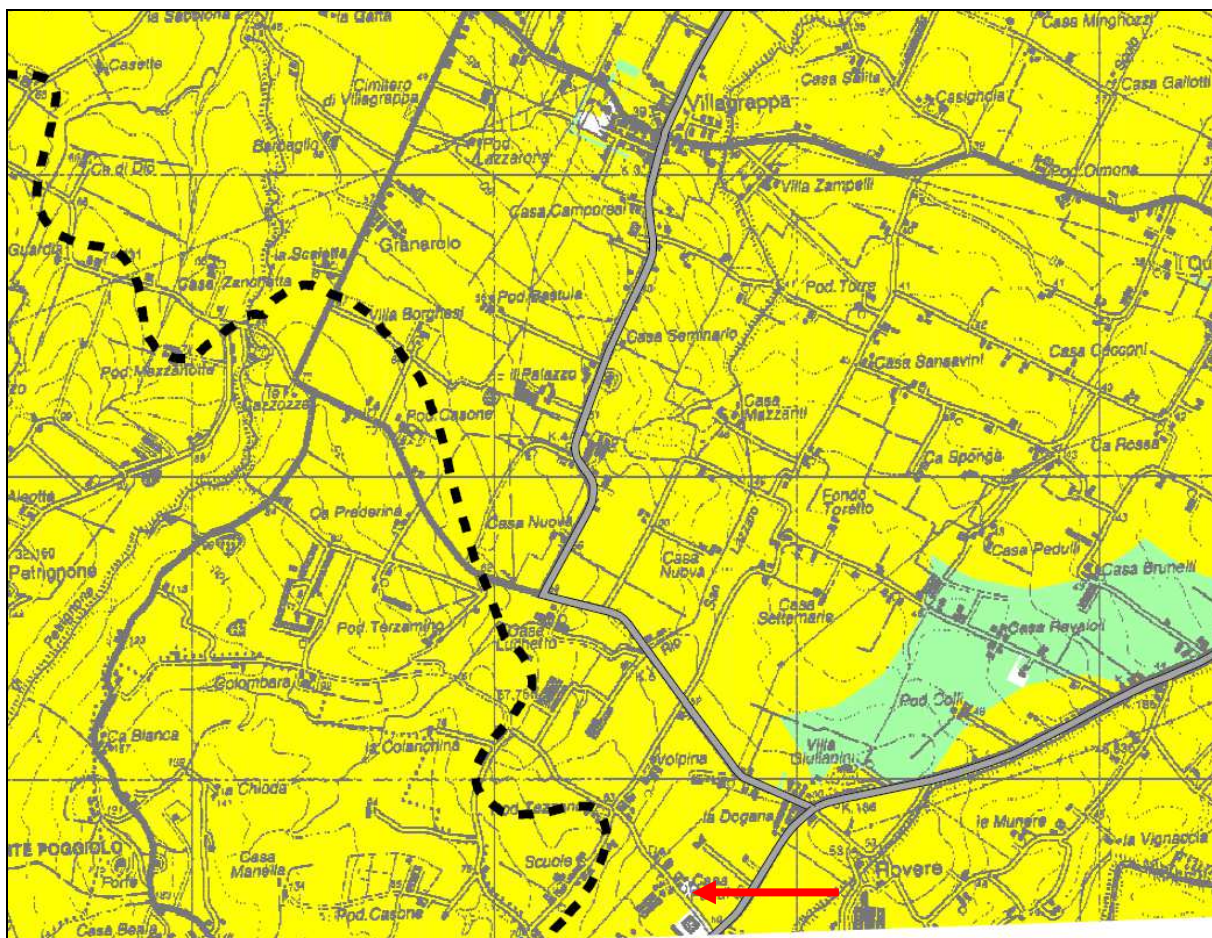
Per una più immediata comprensione si riportano:

- Stralcio PPRB (art. 21)

- Stralcio tab 1.2.5.1 RUE Unione

<p>CAPO IV DISPOSIZIONI COMUNI AI RIFIUTI URBANI E SPECIALI</p> <p>SEZIONE I CRITERI PER L’INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI RECUPERO E SMALTIMENTO NONCHÉ PER L’INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI IDONEI ALLO SMALTIMENTO E AL RECUPERO DEI RIFIUTI</p> <p>Articolo 21 Criteria per la localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento</p> <p>1. I criteri di individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento nonché per l’individuazione dei luoghi adatti allo smaltimento e al recupero sono riportati al capitolo 12 del Piano.</p> <p style="text-align: right;">11</p>
<p>Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e Bonifica Siti Contaminati</p> 
<p>2. Ai sensi dell’articolo 14, comma 2, della legge regionale n. 25 del 2016, nei casi in cui siano state attribuite alla Regione le funzioni di pianificazione nelle materie ambientali, la pianificazione non può contenere per gli impianti di recupero dei rifiuti non pericolosi vincoli più restrittivi di quelli previsti per gli impianti industriali. La disposizione contenuta al presente comma costituisce una prescrizione di Piano e prevale automaticamente sulle eventuali disposizioni incompatibili contenute nelle pianificazioni vigenti.</p> <p>3. Fermo restando i vincoli delle pianificazioni e delle normative vigenti, i criteri di idoneità alla localizzazione degli impianti di recupero dei rifiuti indicati al paragrafo 12.4 della relazione generale hanno carattere preferenziale.</p> <p>4. Le disposizioni di cui al presente articolo hanno valore di prescrizione con particolare riferimento agli strumenti di pianificazione provinciale.</p>

C 4	Attività estrattive
C 5	Lavorazione inerti
C 6a	Attività manifatturiere industriali e artigianali
C 6b	Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)
C 6c	Impianti per la cremazione di animali d’affezione a bassa capacità (capacità inferiore a 40 Kg/ora; numero massimo di cremazioni/mese pari a n.120 carcasse)
C 7	Attività produttive agroalimentari
Sottocategoria: Deposito commercializzazione	
C 8	Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)
C 9	Deposito e selezione e commercializzazione dei materiali di recupero (rottamai ed altri)
C 10	Deposito e commercializzazione dei materiali all’aperto, stoccaggio e rimessaggio mezzi
C 11	Attività commerciali all’ingrosso, magazzini

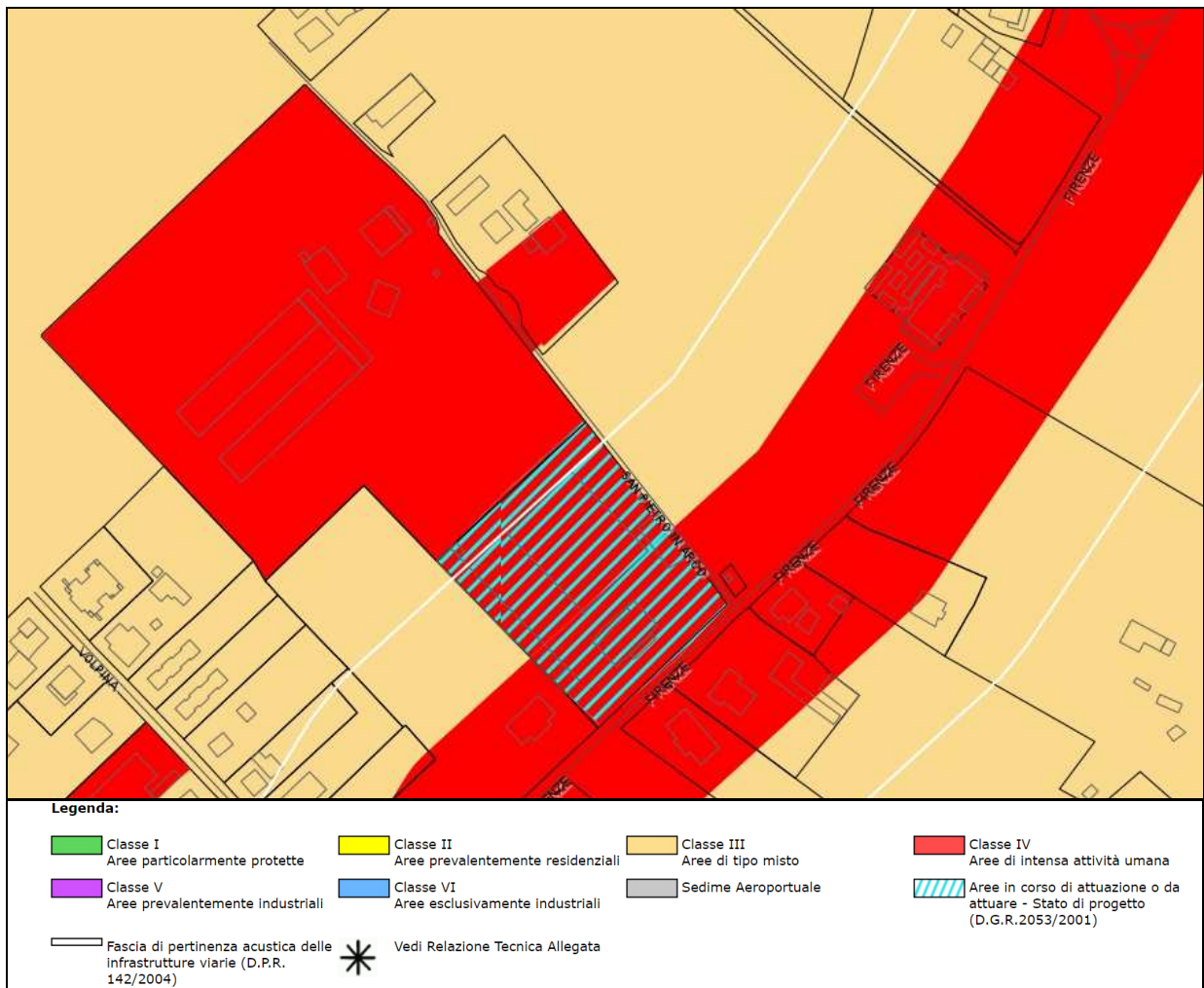


P.P.G.R. – stralcio – Lotto D7 bianco - Aree circostanti gialle

6.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area oggetto di intervento risulta così classificata nella mappa della classificazione acustica del Comune di Forlì, approvata con deliberazione consiliare n. 106 del 2 febbraio 2000, periodicamente aggiornata (ultima approvazione deliberazione consiliare n. 8 del 24 gennaio 2011):

Area D7 esistente	classe IV "Aree di intensa attività umana"
Area D7 (11) di progetto	classe IV "Aree di intensa attività umana" – aree in corso di attuazione o da attuare.



L'intervento edilizio dovrà rispettare i limiti di emissione, i valori di qualità e i valori limite di immissione di cui alla normativa vigente.

Per approfondimenti, si rimanda alla Relazione acustica allegata, a firma del tecnico incaricato dalla proprietà.

9.4 ANALISI DEL TRAFFICO

Per quanto riguarda il traffico, come per le altre matrici ambientali, si rimanda alle valutazioni contenute nel documento di Valsat, allegato all'istanza di variante.

Si rileva tuttavia sin d'ora:

- **che la Valsat (pag. 20, paragrafo 15) non contiene analisi del traffico;** il documento si limita a segnalare che si usufruirà delle stesse modalità di accesso e che il progetto non genera impatti consistenti e pertanto non sono proposte misure mitigative. **Tale documento dovrà essere opportunamente integrato;**
- **che la viabilità di accesso costituita dalla Via san Pietro in Arco e il relativo innesto sulla SS 67 appaiono fortemente inadeguati a sopportare un incremento di flussi di mezzi pesanti;** tale aspetto sarà opportunamente approfondito in sede di conferenza di servizi.

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

La presente Variante sarà approvata ai sensi e per gli effetti dell’art. 8, comma 1 del DPR 160/2010.

10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La variante è rispondente alle indicazioni e prescrizioni del Piano territoriale provinciale - P.T.C.P. e del P.S.C.

Il progetto comporta variante alla cartografia e alle norme del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (RUE).

10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante al RUE:

- incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale in termini di incremento della capacità insediativa;
- garantisce, per le zone urbanistiche di riferimento, le dotazioni territoriali e pertinenziali;
- è coerente con l’impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente e non modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente proposta di Variante è soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all’art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (*Norme in materia ambientale*) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008 n. 4.

Per lo svolgimento di tale procedura si rimanda alla valutazione ambientale (Valsat) presentata dal Soggetto Attuatore.

10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La presente proposta di variante urbanistica comporta la necessità di aggiornare la classificazione acustica comunale vigente relativamente all’area agricola convertita in zona produttiva. Tale area passa dalla classe acustica III (Aree di tipo misto) alla classe IV (Aree di intensa attività umana), con conseguente innalzamento, in particolare, dei valori limite assoluti di immissione, di cui alla Tabella C del DPCM 14/11/1997.

10.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982

Si dà atto che in seno alla conferenza di servizi sarà richiesto il parere di ARPA e dell’Azienda unità sanitaria locale di Forlì previsto dall’art. 19 della LR. 19/1982.

10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO

La variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908, n. 445.

10.8 RELAZIONE GEOLOGICA

L’ambito oggetto di intervento non ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267, né in zona soggetta a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908 n° 445.

La Variante non modifica il RUE vigente in termini di attribuzione di significative potenzialità edificatorie e/o di modifica delle categorie di intervento sui fabbricati esistenti.

Per la presente Variante è stata comunque redatta dal progettista un’apposita relazione Geologica, cui si rimanda per ogni valutazione e approfondimento.

Per le sistemazioni relative alle aree già insediate si richiama il parere espresso in merito dall’allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG.

11. CONCLUSIONI

Non si rilevano - in linea di massima - vincoli e tutele ambientali o altre limitazioni a carattere urbanistico e territoriale, che possano costituire impedimento alle modifiche proposte.

Pertanto, tenuto conto della situazione urbanistica, della configurazione dell’attuale sede dell’attività, delle motivazioni esposte dalla Richiedente, nonché dei *Criteri per l’esame di istanze di Variante urbanistica presentate ex art. 5 del DPR 447/1998* determinati dalla Giunta Comunale in data 25/01/2011 e integrati dalla Delib. C. C. n. 129/2015, **si ritiene l’istanza procedibile sotto il profilo urbanistico-territoriale, ferma restando la riduzione della superficie fondiaria ampliata e l’esigenza di un’adeguata viabilità.**

L’istanza si configura quale variante urbanistica agli strumenti vigenti, attivabile ai sensi dell’art. 8 comma 1 del DPR 160/2010.

Si evidenzia che l’intervento edilizio che comporta variante urbanistica è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione straordinario di cui al IV comma, lett. d-ter, dell’art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla Legge 164/2014.

Per quanto non specificatamente previsto nella presente valutazione si rimanda alle modalità attuative di cui alle Norme di RUE e POC, ed alla normativa dei piani sovraordinati.

Sono comunque fatte salve le risultanze della Conferenza dei Servizi, in particolare sotto il profilo della vappositamente indetta per l’esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica, in particolare per gli aspetti di competenza dell’Unità edilizia del Comune, del Servizio Infrastrutture mobilità verde e arredo di Forlì e della Provincia, dell’Azienda USL e di ARPAE.

*La Responsabile Unità Procedimenti unici
Arch. Mara Rubino*